

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. ZMND-2025-211-000002

uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom:

Názov: Mesto Brezno v zastúpení **Technické služby Brezno**
príspevková organizácia zriadená MsZ uzn. č. 58/93/II
Sídlo: Rázusova 16, 977 01 Brezno
IČO: 00 183 067
DIČ: 2021222984
IČ DPH: SK 2021222984
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK53 5600 0000 0020 2275 4005
Zastúpený: Ing. Lukáš Jeremiáš, riaditeľ
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **DVcom, s.r.o**
Miesto podnikania: MPČL 2174/38, Brezno
IČO: 36 676 616
DIČ: 2022245368
IČ DPH: SK2022245368
Zastúpený: Ing. Ján Ťažký, konateľ
Zapísaný: v OR Okresného súdu Banská Bystrica Oddiel: Sro, vložka č.: 12083/S
(ďalej aj ako „nájomca“)

(spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom majetku zvereného do správy od zriaďovateľa Mesto Brezno, ktorý je vlastníkom majetku na parcele C-KN č. 692/1, popis stavby - TRIBÚNA ŠPORT.ŠTAD., súpisné číslo 1221, orientačné číslo 1, na Ulici Fraňa Kráľa vedený na liste vlastníctva č. 2351, Okresný úrad Brezno, katastrálny odbor pre katastrálne územie Brezno, obec Brezno, okres Brezno.

2. Prenajímateľ je v zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno“ oprávnený majetok, ktorý má v správe, prenechať do nájmu tretím osobám so súhlasom zriaďovateľa. Zriaďovateľ udelil súhlas dňa 21.3.2025. V súlade s §9a odst. 9 písm c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s § 28 odst. 2 písm.g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno sa nebytový priestor prenajíma z dôvodu osobitného zreteľa.

Článok II. Predmet a účel nájmu
--

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte: stavba – TRIBÚNA ŠPORT. ŠTAD, č. súp. 1221, orientačné číslo 1, na Ulici Fraňa Kráľa v k.ú. Brezno, obec Brezno, stavba na pozemku parc. C-KN č. 692/1, vedená Okresným úradom Brezno, v katastri nehnuteľnosti na LV č. 2351 pre Mesto Brezno v celosti a to nebytový priestor nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, č. 209 o výmere 90,87 m², nachádzajúci sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. tejto zmluvy (ďalej aj ako „predmet nájmu“).
2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu predmet nájmu určený v článku II. ods. 1 zmluvy, za účelom prevádzkovania maloobchodnej prevádzky zaoberajúcej sa poskytovaním počítačových a elektronických systémov, opravou a servisom elektrospotrebičov za podmienok ustanovených touto zmluvou.
3. Za užívanie predmetu nájmu vymedzeného v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

Článok III. Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu **na dobu určitú – na 2 roky, a to na počnúc dňom 01.05.2025 a končiac dňom 30.04.2027.**
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že pozná skutočný stav predmetu nájmu a v takom stave ho aj preberá a zaväzuje sa svojim menom a na svoj účet predmet nájmu a súvisiace práva a záväzky užívať, spravovať a prevádzkovať za podmienok uvedených v tejto zmluve a v rámci svojho predmetu činnosti.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý sa zaväzujú aj podpísať.

Článok IV. Nájomné a jeho splatnosť
--

1. Účastníci zmluvy sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **326,00 EUR** (slovom: tristodvadsaťšesť euro) bez DPH mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať aj poplatky za služby spojené s nájomom podľa kalkulačného listu (príloha č. 1) vo výške **126,83 EUR** bez DPH mesačne.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné dohodnuté v tomto článku tejto zmluvy na základe faktúry prenajímateľa doručenej nájomcovi, a to bankovým prevodom, na účet prenajímateľa vedený v peňažnom ústave Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK53 5600 0000 0020 2275 4005.
4. Za užívanie predmetu nájmu je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi faktúru. Faktúru je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi vždy do piateho dňa kalendárneho mesiaca, za ktoré je nájomné určené. Lehota splatnosti každej príslušnej faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Prenajímateľ je povinný vykonať ročné vyúčtovanie ceny služieb spojených s užívaním nebytových priestorov najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný zaplatiť rozdiel medzi preddavkami a skutočnou spotrebou plnení na základe ročného vyúčtovania vykonaného prenajímateľom, a to do 15 dní od doručenia ročného vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané nájomné jednostranne zvýšiť písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde k zmene súvisiacich právnych predpisov, smerníc a všeobecne záväzných nariadení mesta Brezno, ktoré majú vplyv na výšku nájomného. Po písomnom oznámení nájomca uhradí zvýšené nájomné na účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané mesačné preddavkové platby za cenu služieb spojené s užívaním nebytových priestorov zvýšiť jednostranne písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde zo strany dodávateľa služieb spojených s užívaním predmetu nájmu k úprave ceny. Po písomnom oznámení nájomca uhradí zvýšené nájomné na účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného.
8. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za cenu služieb spojenú s užívaním nebytových priestorov je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania v zmysle § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok V.

Zabezpečenie predmetu nájmu

1. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na zariadeniach a vnesených veciach, prípadným vniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou, alebo treťou osobou.
3. V prípade znehodnotenia, poškodenia, straty predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu resp. ho nahradiť, okrem prípadov, keď bol predmet nájmu vyradený prenajímateľom.
4. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení (poplašné, svetelné a iné), ako aj reklamných pútačov, označenie prevádzky je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi, pričom prenajímateľ má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas so zabudovaním resp. umiestnením takýchto zariadení. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
5. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: zabezpečenie priestorov (napr. ochrana pred krádežou), čistota priestorov, resp. spoločných priestorov, revízie elektrických kotlov, komínov, prípadne iných zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, u ktorých to vyžadujú všeobecne záväzne právne predpisy, odvoz komunálneho odpadu v zmysle osobitných prepisov a opravy v objekte. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu (akéhokoľvek druhu) je v priestore predmetu nájmu a v jeho bezprostrednej blízkosti nepripustné. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajímateľovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, ku ktorému sa zaviazal v rozsahu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov viažucich sa na osobu nájomcu, uvedených v tejto zmluve a to najneskôr do 7. dní po zmene rozhodujúcich skutočností. V prípade takéhoto oznámenia o zmene údajov v adrese sa akékoľvek písomnosti doručujú na túto adresu. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že akékoľvek písomnosti sa budú doručovať :
 - určené pre prenajímateľa, na adresu jeho sídla,
 - určené pre nájomcu, na adresu v mieste jeho sídla.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že si predmet nájmu vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu za trvania nájomného vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam a predstavám nájomcu pre ich užívanie za daným účelom nájmu, môže začať nájomca s vykonávaním investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje. Nájomca sa zároveň zaväzuje vykonať prípadné stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu takým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí a spoločných zariadení objektu administratívnej budovy na Clementisovej ul. č. 5. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, teda nebude si nárokovat ani protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
5. Nájomca môže dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu tretím osobám len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve.
7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu všeobecné záväzné právne predpisy a ostatné predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
9. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie a plnenie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a príslušných technických noriem a starostlivosť o požiarnu bezpečnosť v predmete nájmu v zmysle § 6 ods. 2 č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) výpoveďou danou prenajímateľom kedykoľvek aj bez udania dôvodu,
 - b) výpoveďou danou nájomcom za podmienok §9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 25/1990 Zb.

- c) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve, alebo vyplývajúcich z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - e) uplynutím doby nájmu.
2. Výpovednú lehotu si zmluvné strany dohodli mesačnú, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede zmluvnej strane.
 3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy po zistení nižšie uvedených skutočností, ktoré sa považujú za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti, ak:
 - a) napriek písomnej výstrahe predmet nájmu užíva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) napriek upomienke nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - c) v prípade, že dôjde k strate oprávnenia nájomcu na predmet činnosti,
 - d) ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel.
 4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak sa po dobu trvania nájmu vyskytnú právne a faktické vady, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu na dohodnutý účel a prenajímateľ pokiaľ je povinný ich odstrániť, tieto neodstráni, aj napriek písomnej výzve nájomcu.
 5. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých podmienok podľa ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi, vyplývajúcich aj z právnych predpisov (napr. Stavebný zákon, Občiansky zákonník, VZN mesta Brezno atď.) zmluvné strany to budú považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok VII. Vypratanie predmetu nájmu
--

1. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 5 dní po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. s ohľadom na stavebné úpravy, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.

Článok VII. Záverečné ustanovenia
--

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
2. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že sú oprávnení

s predmetom zmluvy nakladať, a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

3. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase ako výraz ich slobodnej vôle, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
5. Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
6. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
 - príloha č. 1 - kalkulačný list.

V Brezne dňa...*25. 3. 2025*.....

Prenajímateľ

V Brezne dňa...*29. 04. 2025*.....

Nájomca

.....
Ing. Lukáš Jeremiáš
Technické služby Brezno

.....
Ing. Ján Ťažký
konateľ

príloha č. 1

Technické služby Brezno, Rázusova 16, Brezno 977 01

Kalkulačný list

Mestský futbalový štadión – nebytový priestor,
2. nadzemné podlažie, č. dverí 209

Nájom priestorov

nájomná plocha maloobchod 40 m²
a servis elektrospotrebičov 50,87 m²

Mesačný nájom 326,00 + 23% DPH je 400,98 euro.

Služby spojené s nájomom/ mesačne:

Elektrina	35,00 € s DPH
Vodné + stočné	4,00 € s DPH
Zrážky	4,00 € s DPH
Teplá voda	8,00 € s DPH
Teplo	105,00 € s DPH

Spolu náklady spojené s nájomom mesačne 126,83 € + 29,17€ = 156,00 € s DPH

Poplatky za služby spojené s nájomom nebytových priestorov budú platené zálohovo mesačne. Dodávka el. energie bude meraná a zúčtovaná ročne podľa skutočného odberu. Spotreba vody je stanovená Vyhl.Min.živ.prostr.SR č.209/2013 Z.z., časť VIII, bod č.26, náklady za ostatné služby spojené s nájomom budú prepočítané pomerom zo spotreby energie za objekt (vyúčtovanej od dodávateľov za kalendárny rok) k m² nájmu nebytového priestoru. Rozdiel medzi prijatými platbami a výškou nákladov za služby spojené s nájomom vyúčtuje nájomca prenajímateľovi prostredníctvom ročnej zúčtovacej faktúry do 30.4. nasledujúceho kalendárneho roku.

V Brezne dňa 25.3.2025

V Brezne dňa 29.04.2025

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Lukáš Jeremiáš
Technické služby Brezno

.....
Ing. Ján Ťažký
konateľ